

Суд да дело

Точное количество владельцев микродолей не подсчитано, но до принятия поправок их число неизменно росло. Квадратные метры доставались нескольким наследникам, жилплощадь делили бывшие супруги, иногда мизерные квадраты просто дарили, и в одной квартире оказывались несколько хозяев – чаще всего совершенно посторонние люди. Доля одних соответствовала нормам, у других была столь мала, что проживать на ней было просто невозможно. Редко кто из таких совладельцев договаривался миром, продавая свои метры основным владельцам недвижимости.

Зачем приобретать доли, в которых невозможно жить? Резон был. Во-первых, владелец микродоли становился собственником жилья, а значит, мог получить прописку, которая упрощала процесс регистрации и возможность найти в городе работу. Кроме того, новый собственник мог зарегистрировать на нескольких метрах неограниченное количество людей. Встречались ситуации, когда на микродолях регистрировали более десяти человек. Во-вторых, был шанс покупки остальной части квартиры по сниженной цене, что на руку мошенникам и «чёрным» риелторам: они приобретали долю в квартире и выжидали хозяев, создавая невыносимые условия существования. Подобную схему использовала банда бизнесмена с криминальным прошлым Виктора Крупина, которого Правобережный районный суд Магнитогорска приговорил к длительному сроку заключения.

В 2007 году в двухкомнатную квартиру на улице Вокзальной завелись два незнакомца и, предъявив документы, сказали, что один из незваных гостей теперь владеет одной третьей долей жилья. В квартире жили три поколения семьи: бабушка, мать и два сына. Один из братьев был алкоголиком. Родня догадалась, что Игорь пропил свои квадратные метры. Он признался: находясь во хмелю и боясь расправы, подписал какие-то документы, но денег в глаза не видел. Незнакомцы предложили родственникам либо выкупить за 400 тысяч рублей проданную долю, либо продать им свои квадратные метры, купив комнатенку на левом берегу.

Семья отказалась, не зная, какой кошмар уготовил им новоявленный сосед. Он демонстративно разгуливал по квартире с ножом,

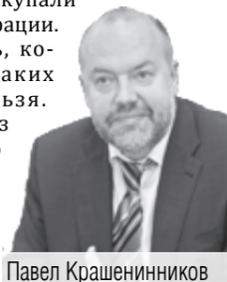
Закуток на продажу

Госдума приняла законодательные поправки, запрещающие продажу микродолей в квартирах



потом стал приводить девиц. В одной из комнат компания до утра устраивала шумные гулянки и отсыпалась на хозяйских кроватях. Бабушка плакала, стыдила, просила оставить семью в покое, но слёзы старушки лишь веселили распоясавшегося молодчика. Более того, сосед ухитрился сменить замок, и домочадцы не могли попасть в родной дом. Массированная атака соседа вынудила семью продать свои квадратные метры и купить ветхий домишко в посёлке Магнитный. Старушка так и не смогла смириться с потерей благоустроенного жилья и вскоре умерла. Дом семья продала и стала мыкаться по съёмным квартирам.

Закон о микродолях стал саслоном для квартирных рейдеров. Глава Комитета Госдумы по государственному строительству и законодательству Павел Крашенинников констатировал, что на рынке недвижимости ухитрялись продавать 1/80 доли в квартирах, которые покупали для регистрации. Проживать, конечно, в таких долях нельзя. Исходя из здравого смысла, такие сделки не должны были существо-



Павел Крашенинников

вать. Детали незаконных схем у квартирных рейдеров могли меняться, но действовали они, пользуясь тем, что дробление долей в праве собственности на жильё было не ограничено законодательно.

По новым правилам приобретатель доли должен обзавестись такими «метрами», на которых можно комфортно разместиться. Обозначен минимальный размер метража, ниже которого покупка или продажа доли невозможна. Конкретный размер площади назвать нельзя, поскольку в каждом регионе он устанавливается самостоятельно. Приблизительно это 8–15 квадратных метров на человека.

Закон предусматривает ограничение регистрации, если доля не дотягивает до минимально допустимого значения метража.

Разработчики закона уточняют, что пока это условие не касается тех, кто приходится родственником хозяину или входит в состав семьи

Проблему мошеннических схем с микродолями частично решили ещё в 2016 году. Изменения в законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сделали невозможным без нотариального

удостоверения отчуждать доли в праве общей собственности на недвижимое имущество. Нотариус обязан проверять дееспособность и волеизъявление клиентов. Если право одной из сторон нарушено, то убытки в полной мере возмещает нотариус. До введения нотариального удостоверения сделок число ежегодных преступлений с жильём составляло 20 тысяч, после принятия законодательных поправок снизилось почти в три раза – до 7 тысяч случаев.

Поправки в статью 252 Гражданского кодекса РФ «Раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли» вступили в силу 12 мая 2020 года. Но судебная практика уже нарабатана. В «Российской газете» приводится история истцов, которые в поисках справедливости дошли до Верховного суда.

В трёхкомнатной квартире проживали супруги с маленькой дочерью. В своё время жилплощадь была приватизирована поровну на мужчину и его мать. Позже мать продала свою долю. Сыну с женой и ребёнком осталась половина трёшки. Фактически семья занимала две изолированные комнаты. Другая половина оказалась в собственности гражданина, выкупившего долю. Жить в квартире он не планировал и через договоры дарения продал свою часть «по кусочкам» трём разным людям. Как только

семье стало известно о новых владельцах, они попросили соседей продать им свои метры. Не сумев договориться о цене, семья обратилась в районный суд: просила признать доли новых собственников незначительными, прекратить их право собственности, выплатив им рыночную стоимость долей.

В районном суде семье отказали, но следующая инстанция посчитала, что требования истцов обоснованы, и удовлетворила иск. В апелляции пришли к выводу, что доля каждого из ответчиков незначительна, предоставить им изолированное жилое помещение, соразмерное их доле, невозможно. Кроме того, ответчики в ней не зарегистрированы, у них есть другая жилплощадь в собственности. Владельцы микродолей попытались оспорить решение в Верховном суде РФ. Они убеждали, что квартирные метры им жизненно необходимы, а также сетовали на то, что стоимость их долей явно занижена. Верховный суд встал на сторону семьи, напомнив о статье 252 ГК РФ. Статья разъясняет, в каких случаях собственник незначительной доли можно заставить продать её по рыночной стоимости, без его согласия. К незначительной относят долю, которую в реальности нельзя выделить. Кроме того, суд выясняет, заинтересован ли собственник в использовании общего имущества? Исследует информацию о наличии другой недвижимости, а также о том, проживал ли в спорной квартире владелец доли? Во внимание принимают возраст человека, состояние здоровья, профессию, наличие детей и другие обстоятельства. Иск собственников доли может быть удовлетворён только в том случае, если метраж соответствует установленной норме. Значение нормы устанавливается отдельными властями каждого региона РФ.

В статье 252 ГК РФ указано, при каких условиях владелец большей части квартиры может принудительно выкупить их долю: «Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля собственника незначительна, а он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию».

Законодательные поправки стали для жильцов защитным барьером от недобросовестных приобретателей и квартирных рейдеров.

Ирина Коротких

Криминал

Пресс-служба Челябинского областного суда сообщила о приговоре, который на днях был вынесен 28-летнему Артёму Мустакову. Мужчина обвинялся в «насильственных действиях сексуального характера, поставлении в опасность заражения ВИЧ-инфекцией и жестоком убийстве 15-летней школьницы из Магнитогорска».

Мустаков, имея среднее специальное образование, официально не был трудоустроен. На жизнь зарабатывал ремонтами квартир. В 2011 году за грабёж был приговорён к условному сроку наказания. Женат, на учёте у нарколога и психиатра не состоит.

Страшное преступление произо-

Убийца и насильник оболгал жертву

Биологические материалы стали доказательством вины подсудимого

шло 22 июня прошлого года в квартире по улице 50-летия Магнитки. Мустаков ремонтировал квартиру приятельницы матери. Когда потребовалась помощь, он позвонил хозяйке квартиры. Женщина приехала 15-летнюю дочь.

Следствие выяснило, что Мустаков, находясь в состоянии наркотического опьянения, напал на

девочку, изнасиловал. Подавляя сопротивление жертвы, нанес руками и ногами не менее 19 ударов. Затем, схватив молоток, нанёс 43 удара по голове. Несовершеннолетняя скончалась на месте преступления. Установлено, что Мустаков ВИЧ-инфицирован. Его обвиняли в убийстве, преступлении против половой неприкосновенности и

заведомой опасности заражения ВИЧ.

После задержания обвиняемый отказался от дачи показаний. Через несколько дней рассказал о ремонте, о том, что, ожидая хозяйку квартиры, нашёл на улице пакетик со спайсом и употребил. Затем приступил к работе, а когда потребовалась помощь, позвонил хозяйке.

В своих показаниях Мустаков оболгал девочку, обвинив подругу в употреблении спайса и сексуальных домогательствах. По словам подсудимого, школьница якобы стала требовать с него деньги, угрожая обратиться в полицию и обвинить его в изнасиловании.

В другом случае он признавался, что после употребления спайса у него случились галлюцинации,

девочка превратилась в монстра, с которым он и расправился.

Перед тем, как дело было направлено в суд, Мустаков в очередной раз поменял показания. Он отрицал свою виновность, настаивая на очередной версии: якобы он отправился в магазин, а когда вернулся, нашёл бездыханное тело девочки. В убийстве признался, оговорив себя под давлением сотрудников полиции.

Последняя соломинка опровергается результатами экспертиз: биологические материалы, а также раны на теле жертвы доказывают вину подсудимого. Суд расценил его слова как уловку и стремление избежать наказания. Мустакова признали виновным по всем статьям предъявленного обвинения, приговорив к 19 годам заключения в колонии строгого режима.